

Startnotitie Flexibel wonen

Bestuurlijk opdrachtgever: Petra Bais, portefeuillehouder Wonen

Ambtelijk opdrachtgever: Ingrid de Wit, Programmamanager woningbouw

Bron van de opdracht: coalitieakkoord 2022-2026 gemeente Den Helder

Gevraagd besluit

De vaststelling van deze startnotitie.

Aanleiding

Aanleiding voor deze notitie is u te informeren over de start van de opgave Flexibel wonen en huisvesting arbeidsmigranten op De Dogger met bijbehorend procesvoorstel. Daarnaast biedt de notitie u de gelegenheid om in een vroegtijdig stadium op het voorstel te reageren.

Doelstelling opgave

De opgave bestaat uit de volgende doelstellingen:

- 1) Tijdelijke invulling van de gronden op De Dogger met de realisatie van circa 100 flexwooneenheden voor spoedzoekers, statushouders en Oekraïners.
- 2) Realisatie van grootschalige permanente huisvesting (tenminste 150 personen) voor arbeidsmigranten.

Deze notitie start met een beknopte omschrijving van het gebied en is vervolgens per doelstelling verder uitgewerkt. Tot slot treft u een integraal planningsoverzicht aan, op volgorde van datum.

Bedrijventerrein De Dogger

De Dogger is opgezet als lokaal georiënteerd bedrijventerrein. Vanuit de omgevingsvisie wordt ingezet op lichte bedrijvigheid gezien de nabijheid van woonfuncties. De kaververkoop kende lange periode echter een moeizaam verloop. Daarom is enige jaren geleden ervoor gekozen om een zonnepark te realiseren. Inmiddels zijn de meeste overige gronden verkocht aan initiatiefnemers van bedrijfsverzamelgebouwen en garageboxen. Tot nu toe heeft verkoop van de grond dus niet geleid tot een gemêleerd bedrijventerrein. Het zonnepark wordt in principe voor 25 jaar geëxploiteerd. Daarna komt de grond weer beschikbaar voor een mogelijke andere functie.

De grond gelegen tussen Tetric en het zonnepark zou aanvankelijk ook bij het zonnepark worden betrokken, maar dat is uiteindelijk niet doorgegaan. Deze kavel heeft gedurende de exploitatieperiode van het zonnepark geen functie om toekomstige ontwikkelingen niet te blokkeren op het moment dat de exploitatie van het zonnepark afloopt. De kavel kan dus tijdelijk worden ingezet voor een andere functie. Gezien het feit dat de locatie grenst aan een bestaand woongebied dichtbij voorzieningen (OV en winkels), nutsvoorzieningen aanwezig zijn en al is ontsloten, leent deze zich voor het realiseren van bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting.

Na afloop van de exploitatieperiode van het zonnepark en de tijdelijke invulling van de kavel kan opnieuw een afweging worden gemaakt wat een passende invulling is voor het gebied.

De blauw gearceerde kavel is deels in eigendom van een ontwikkelaar. Deze kavel is jaren geleden verkocht zonder dat er een direct beoogde bestemming was en is tot op heden nog steeds niet ontwikkeld. De kavel heeft de bestemming "Gemengd". Gezien ligging nabij vijver en de Ritmeesterweg geldt er voor deze kavel een hoger ambitieniveau voor de beeldkwaliteit.



Flexibel wonen

Context

Door de overspannen woningmarkt zijn er op dit moment veel groepen woningzoekers die klem zitten. Er is op korte termijn behoefte aan een oplossing. Daarvoor kan “flexibel wonen” een mogelijke tijdelijke verlichting brengen. Reguliere woningbouw kent lange voorbereidingstijden en proceduretijden. Bij tijdelijke woningbouw gelden andere regels en procedures waardoor dit snel kan worden gerealiseerd. De verschillende doelgroepen zijn: spoedzoekers, statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Spoedzoekers zijn bijvoorbeeld studenten, mantelzorgers en mensen die na een scheiding snel woonruimte nodig hebben, mensen die vanwege werk naar een andere regio verhuizen en starters/jongeren.

Omdat de gereguleerde huurmarkt krap is en de doorstroming beperkt, zijn deze groepen vaak genoodzaakt om een andere oplossing voor hun huisvestingsprobleem te vinden. De gemeenschappelijke deler is dat er op korte termijn behoefte is aan (tijdelijke) huisvesting. Veel huishoudens zouden gebaat zijn bij tijdelijke betaalbare woonruimte waar ze snel terecht kunnen voor een periode van maximaal 2 jaar. In deze periode kunnen ze dan ook punten opbouwen bij WSDH/Woontij waardoor ze na 2 jaar een betere kans hebben op de reguliere huurmarkt.

Dit probleem is vanuit de gemeenteraad ook al onderkend en er moet dan ook nog uitvoering worden gegeven aan de motie M22. Hierin wordt het college opgedragen binnen één jaar bestaande locaties gereed te maken voor jongeren, jongvolwassenen, jongeren die ondersteuning nodig hebben en inwoners in acute noodsituaties.

Er is dus behoefte aan een flexibele schil boven op het aanbod in de reguliere huisvesting. Dit hebben we benoemd als “Flexibel wonen”. Een deel van deze doelgroepen zijn goed te combineren op één locatie. Door het combineren kan ingespeeld worden op de actuele vraag van dat moment en is de exploitatie van een dergelijke voorziening sneller rendabel.

Uit locatieonderzoek is de locatie op De Dogger als kansrijke locatie naar voren gekomen om Flexibel wonen te realiseren. De locatie grenst aan een bestaand woongebied dichtbij voorzieningen (OV en winkels), nutsvoorzieningen zijn aanwezig en is al ontsloten. Daarnaast draagt het ook bij aan de sociale veiligheid op het bedrijventerrein. De grond is in eigendom van de gemeente. Flexibele woningbouw op deze locatie neemt ook geen ruimte in beslag van een woningbouwlocatie bestemd voor reguliere permanente woningbouw en is daarmee dus echt een extra aanvulling.

Voor deze locatie wordt gedacht aan circa 100 wooneenheden voor 1 en 2 persoons huishoudens. Voor deze locatie zijn de beoogde doelgroepen Oekraïners, statushouders en spoedzoekers. Door menging van de verschillende doelgroepen kan ook worden ingespeeld op de schommelingen in omvang van deze doelgroepen en kan een stabiele exploitatieperiode worden gerealiseerd voor circa 15 jaar. Door deze langere exploitatieperiode kan kwalitatief goede huisvesting worden gerealiseerd. Hierdoor krijgt deze tijdelijke woonvoorziening een toch meer permanente uitstraling als volwaardig woongebied.



Voorbeeld modulair tijdelijk woongebouw.

Bij de exploitatie van modulaire woningbouw is de exploitatie niet in de korte periode van de tijdelijke vergunning (15 jaar) rond te rekenen. Pas als de exploitatietermijn 30-40 jaar is kan het financieel uit. De woningen kunnen eenvoudig na 15 jaar worden verplaatst en op een andere locatie weer worden opgebouwd. Is er op dat moment in Den Helder geen behoefte meer aan woningen dan kunnen de woning worden verplaatst naar elders in het land.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een tender uitgeschreven voor 2.000 flexwoningen. Er is gestandaardiseerd ingekocht in kavels van 48 woningen waarbinnen nog enige mogelijkheden zijn om te schuiven in de omvang van appartementen. Door de standaardisering en reservering van productieruimte door het Rijksvastgoedbedrijf kan er snel worden geproduceerd en kan het project eventueel snel worden gerealiseerd. De totale investering zal circa 12 miljoen bedragen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken werkt aan de financiële herplaatsingsgarantie - zekerheid op een volgende locatie met eventuele financiële compensatie - voor versnelling van de tijdelijke huisvesting. Daarnaast zal er mogelijk ook weer een subsidieregeling voor het realiseren van flexwoningen worden opgesteld.

Wij zijn in gesprek met de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting van het ministerie van Binnenlandse Zaken om ondersteuning te krijgen om realisatie van flexwoningen te versnellen en meer inzicht te verkrijgen in de financiële kaders.

Daarnaast zijn de eerste gesprekken gevoerd met Woningstichting Den Helder, Woontij en ontwikkelaars om te verkennen in hoeverre zij een rol kunnen spelen in de ontwikkeling van flexwonen. Voor hen heeft een investering van € 10-12 miljoen een grote impact op de financiële positie. Daarom wordt ook nadrukkelijk onderzocht in hoeverre de gemeente zelf deze investering kan doen.

Procesvoorstel

- Uitwerken businesscase voor 100 wooneenheden met ondersteuning van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting.
- Op basis van de uitgewerkte businesscase met Woningstichting of Woontij verkennen in hoeverre zij kunnen investeren in de ontwikkeling van deze flexwoningen.
- Indien geen van de partijen kan investeren in deze ontwikkeling, zullen wij u voorstellen om als gemeente zelf deze investering te doen waarbij wel met Woningstichting Den Helder of Woontij wordt samengewerkt voor het beheer en woningtoewijzing.

Huisvesting Buitenlandse werknemers

Context

Buitenlandse werknemers zijn belangrijk voor de economie van de Kop van Noord-Holland. In de komende jaren is voor minimaal 3.000 buitenlandse werknemers extra huisvesting nodig in de Kop. Uit regionaal onderzoek is gebleken dat Den Helder structureel 700 plekken voor buitenlandse werknemers nodig heeft. Hiervan werkt ongeveer 81% in Den Helder of in de Kop. Op dit moment heeft Den Helder ongeveer 350 plekken. Er moeten dus nog minimaal 350 plekken bij komen. Ook in de andere Kop-gemeenten speelt dezelfde problematiek. De provincie Noord-Holland werkt dan ook samen met de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen in het voorzien van deze huisvesting. Daartoe is door Sweco een locatieonderzoek uitgevoerd naar geschikte locaties voor middelgrote, permanente locaties (vanaf minimaal 100 plekken).

Uit het rapport van Sweco zijn voor onze gemeente twee zoekgebieden als kansrijk beoordeeld. Dat de noordrand van Julianadorp en de locatie op De Dogger. Dit past ook binnen de kaders zoals door u vastgelegd in het Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019.

In de samenwerkingsovereenkomst Wonen met de provincie (december 2021) is afgesproken dat: *De gemeente Den Helder werkt de locatie De Dogger met voorrang uit. De locatie wordt zelfstandig uitgewerkt maar volgens de principes en het kwaliteitsniveau van het Sweco rapport en het te doorlopen proces. De provincie ondersteunt dit. Julianadorp loopt mee in de zoeklocaties in samenwerking met Sweco. Deze locaties zijn vastgesteld door gemeente en provincie in het locatieonderzoek huisvesting buitenlandse werknemers. Op basis van het resultaat wordt de planologische procedure voor deze locatie gestart voor een aantal logiesplekken dat recht doet aan het totaal van 300-600 te realiseren logiesplekken. Gemeente Den Helder richt zich op het realiseren van tenminste 300 logiesplekken, wat in de praktijk bijvoorbeeld vertaald kan worden naar tenminste 75 wooneenheden. Hierbij wordt uiteraard rekening gehouden met de exploitatiemogelijkheden en het benodigde participatietraject.*

De locatie op De Dogger wordt met voorrang uitgewerkt. Gezien de ligging is zoals gezegd een hoge beeldkwaliteit gewenst. Dat kan het beste worden bereikt door een permanente huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren met een exploitatieperiode van tenminste 40 jaar.

Daarnaast blijft ook de zoeklocatie in Julianadorp in beeld en staan we open voor initiatieven vanuit de markt om bestaande panden te transformeren.

Procesvoorstel

- Samen met de eigenaar/ontwikkelaar van de noordelijke kavel in het zoekgebied verkennen of deze in afstemming met de gemeente huisvesting voor arbeidsmigranten wil realiseren.
- Indien eigenaar wil ontwikkelen overeenkomst sluiten en een participatietraject opstarten met omgeving.
- Indien de eigenaar zelf niet wil ontwikkelen in afstemming met de eigenaar een uitvraag in de markt zetten voor de ontwikkeling van huisvesting en met de winnende partij een overeenkomst sluiten en daarna participatie met de omgeving opstarten.

Integrale planning opgave Flexibel wonen en arbeidsmigranten op De Dogger

<i>Onderwerp</i>	<i>Wanneer</i>	<i>Wat</i>
Flexibel wonen	2 ^e kwartaal 2023	Businesscase flexibele woning uitwerken. Verdiepende gesprekken Woningstichting en Woontij.
	3 ^e kwartaal 2023	Raad informeren over voortgang. Indien we als gemeente zelf gaan realiseren zal een Raadsvoorstel met verzoek om financiële middelen worden voorgelegd.
	4 ^e kwartaal 2023	Start realisatie
Huisvesting arbeidsmigranten	2 ^e kwartaal 2023	Gesprekken met eigenaar over realisatie huisvesting.
	3 ^e kwartaal 2023	Indien de ontwikkelaar zelf wil realiseren, een overeenkomst hiervoor sluiten en de participatie starten. Anders uitvraag in de markt zetten.
	1 ^e helft 2024	Start realisatie